Vervroegde Wijziging en Herziening i.r.t. de VES

29 maart 2017

Momenteel bestaan er de drie volgende regelingen, die bedoeld zijn om de erfpachter meer zekerheid te bieden over zijn toekomstige canon:

- Algehele Herziening (AH, sinds 1990)
  - Nieuw 50-jrg tijdvak
  - Gemeente stelt canon vast
  - Nieuwe canon kan niet lager zijn dan oude
  - Geen tijdsrestricties
  - Nagenoeg geen gebruik van gemaakt
- Vervroegde Wijziging (VW, sinds 1998)
  - Kan alleen in laatste 12 jaar voor CHET
  - Nieuw 50-jrg tijdvak
  - 3 deskundigen stellen canon vast
  - Nieuwe canon kan wel lager zijn dan oude
  - Wordt regelmatig gebruik van gemaakt (pas sinds deskundigen zeer lage canonpercentages hanteren)
- Vervroegde Herziening (VH, sinds 2008)
  - Kan alleen in laatste 30 jaar voor CHET
  - Mag alleen ingeval van grote investering
  - Nieuw 50-jrg tijdvak
  - Gemeente stelt canon vast
  - Nieuwe canon kan wel lager zijn dan oude
  - Wordt regelmatig gebruikt bij transformatie

Beoogd was, om deze 3 regelingen in te trekken vanwege de Overstap. Dan is er immers een nieuwe regeling, die lange-termijn zekerheid biedt.

Inmiddels heeft het BT besloten om de Overstap alleen voor woningen mogelijk te maken. Voor woningen zijn de oude canonzekerheid-beleidsstukken dan niet meer nodig, maar voor niet-wonen nog wel.

Doel en gebruik van VH

De regeling VH is sinds invoering in 2008 enkele tientallen malen gebruikt om grote transformaties mogelijk te maken. De regeling heeft hiermee bijgedragen aan het terugdringen van de leegstandsproblematiek. Deze regeling voldoet daarmee aan het beoogde doel.

Doel en gebruik van VW

Rond de regeling VW geldt echter het volgende: de laatste paar jaar is het een aantal keer voorgekomen, dat VW is "gebruikt" door commerciële erfpachters om een forse canonverlaging te realiseren. Zo is het gebeurd dat een groot, leegstaand kantoor rond de A10 West (dat verouderd was omdat de erfpachter onvoldoende had geïnvesteerd in kwaliteitsbehoud), zijn canon liet dalen van ca. € 600.000 naar ca. € 80.000 per jaar. Deze extreme canondaling werd veroorzaakt door de methode die de 3 taxateurs hanteerden, nl:

- Lage waardering vanwege incourantheid (onverhuurbaarheid) van het vastgoed (in de slecht onderhouden toestand waarin het zich bevond)
- Extreem laag canonpercentage (lager dan 1%)
- Royale kortingen, waaronder depreciatie (ruimer dan de gemeentelijke depreciatie)

Hierdoor werd handhaven van de leegstand door niet-investeren, voor de erfpachter lucratiever dan investeren in transformeren.

In 2014/2015 is dit op de Staf Wethouder besproken. Het probleem werd toen erkend, maar toen is besloten om de regeling VW vooralsnog niet in te trekken, maar de VES af te wachten (omdat intrekken vóór de VES tot negatieve publiciteit kon leiden).

Dit was niet het doel waarvoor de regeling was beoogd. In deze (en vergelijkbare) casussen ging het de erfpachter blijkbaar niet om zekerheid, maar veelmeer om canonverlaging (ten koste van de gemeenschap). Dit vermoeden wordt gesterkt door het feit dat er tot ca. 2012 (toen deskundigen nog canonpercentage rond de 3% hanteerden) geen enkel gebruik van VW werd gemaakt, maar dat er sindsdien (nu deskundigen lage canonpercentage, rond of zelfs onder de 1% hanteren) wel regelmatig gebruik van wordt gemaakt. Zodoende wringt de huidige praktijk rond VW met het gemeentelijke beleid, dat we niet doen aan tussentijdse canonverlaging.

De gemeentelijke insteek m.b.t. inschakeling van deskundigen was altijd: gedurende het lopende tijdvak (bijv. bij bestemmingswijziging) alleen gemeentelijke aanbieding, bij het "verplichte" herzieningsmoment (de CHET) wel de mogelijkheid van onafhankelijke canonvaststelling.

Nu het BT niet-wonen heeft uitgesloten van de Overstap…

Is het logisch dat de regeling VH (bij transformatie) in de huidige en/of licht geactualiseerde vorm gehandhaafd blijft (voor niet-wonen).

Voor de regeling VW zijn er vier opties:

a. Onverkort handhaven (zowel voor wonen als niet-wonen)
b. Geheel intrekken
c. Alleen voor niet-wonen handhaven
d. Alleen voor niet-wonen handhaven, maar dan de deskundigentaxatie vervangen door gemeentelijke aanbieding (praktisch kan de regeling dan in het besluit VH worden toegevoegd)

Met als mogelijke varianten in de optie c. en d.:

i. Termijn handhaven op 12 jaar voor CHET, of verruimen naar 15 jaar voor CHET
ii. Toevoegen voorwaarde uit AH, dat nieuwe canon niet lager kan uitvallen dan de huidige canon

Argumenten voor en tegen deze vier opties zijn:

a. Onverkort handhaven → niet logisch, gelet op het eerdere VES-besluit om de regelingen in te trekken
b. Geheel intrekken → niet-wonen kan geen canonzekerheid vóór de CHET meer krijgen
c. Handhaven voor niet-wonen → in lijn met gedachtegang rond de VES; hiermee blijft deskundigenvaststelling voor niet-wonen (met onbedoeld lage canons) mogelijk
d. Handhaven voor niet-wonen, i.c.m. gemeentelijke aanbieding → in lijn met de gedachtegang rond de VES; onbedoeld lage canons door deskundigen worden hiermee voorkómen

En met betrekking tot de aanvullende opties:

i. Verruimen tot 15 jaar → kan worden beargumenteerd als "doekje voor het bloeden" nu niet-wonen niet mag overstappen
ii. Huidige canon als bodem → voorkómt dat regeling VW gebruikt wordt voor (onbedoelde) tussentijdse canonverlaging

Ingeval van keuze voor optie d. kan de regeling VW (technisch gezien) worden ondergebracht in de bestaande regeling VH (draagt enigszins bij aan het verminderen van het aantal beleidsstukken).